

技術基準(造成・区画明示・擁壁等)の概要

対象：29条開発許可、43条建築許可、事前協議等

5 画地

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

ア 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とすること。やむを得ず尖形住宅等となる場合は、建物の配置等支障のないよう十分な広さとすること。

イ 一画地の面積は、表3-32に掲げる基準値以上とすること。

表3-32

区分	市街化区域	市街化調整区域
	区画面積	区画面積
戸建住宅地	160㎡以上	200㎡以上

(注1) 一般地の有効宅地(平坦な部分)は、宅地面積の80%以上とすること。

ウ 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。

エ 画地は3m以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。旗竿状敷地とする場合は図3-23による。

オ 旗竿状敷地は開発区域内で原則1区画とすること。

カ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とすること。ただし、別荘の用に供する敷地で自然の傾斜を利用して建築する場合には、その勾配は原則として30°(1:1.8)以下とすること。

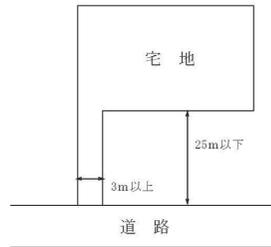
キ 宅地法面は、30°(1:1.8)以下とし芝等にて保護すること。また、宅地面が1mを超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。

ク 隣地との高低差が60cm未満の場合でも境界明示ブロック等を設置してください。60cm以上1m以下は、任意設置の擁壁等で保護すること。1mを超えるものについては、原則として義務設置の擁壁等で保護すること。

ケ 市街化調整区域内の開発許可区域は登記上も分筆すること。(机上分筆は不可)

コ 駐車場は、透水性舗装の施工を検討すること。

図3-23



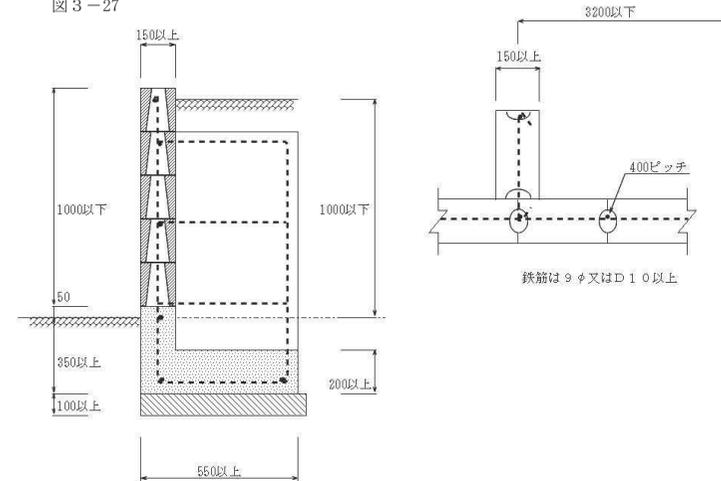
8 任意設置擁壁(擁壁の高さ1m以下の場合)

(1) 擁壁の高さが1m以下の場合、都市計画法において構造上の規定がないが、隣地との高低差が60cm以上から1m以下の場合でも安全性について配慮することが望ましいため、擁壁にて施工することとする。また、従来から施行されており、やむを得ない構造の擁壁としては次のものがあるが、地盤、土質の状況によりこの構造によることが不適当な場合は、安定計算等により安全が確認できる構造にすべきである。

なお、これらについては、自己用以外のものには使用しないこととする。

ア 建築用コンクリートブロック擁壁

図3-27



主な審査内容

Hは見かけ高さ(隣地との高低差) 断面詳細図に記載すること

法面 30度(1:1.8)以下

【任意 H<600】

・CB積、地先境界ブロック等

H<600は、許可図面のとおり設置されているかは完成写真で確認するため、施工状況や出来形測定の写真提出は不要。

ただし、CB4段積以上は、見かけ高さH確認の写真提出が必要。

【任意 600 H 1000】 左記の区分を土地利用計画図に記載すること

・自己用のCB積(t=150など基準寸法以上、控え壁間隔@3200)

・CP型枠、コンクリート擁壁等(構造は問わない)

【義務 1000<H】 左記の区分を土地利用計画図に記載すること

・L型擁壁(プレキャスト製品…大臣認定品 現場打…名古屋市型 以外は構造計算)等(製品名・水抜穴・透水層(透水マット)・勾配・鉄筋)

設計地耐力が確保されていることが確認できる試験(平板載荷等)の結果が必要
土壌改良を必要とする場合、ボーリング調査結果、改良計画及び結果が必要

留意事項

案件により下記と異なる場合あり

境界明示ブロックをCB積等(地先境界ブロックやフェンスのみ×)に指定する場合(最低10cm以上の高低差がある構造物により車両の乗入を不可とする)

…一体利用のおそれがある(開発逃れや既存宅がない同一所有者の敷地境界等)

境界明示ブロックを不要とできる場合

…道路境界沿いに側溝等の構造物がある

隣地に既設境界明示ブロックがある

隣地が親所有地等の宅地

宅地分譲で道路境界線から5mの範囲

既設の土留め等を残置できる場合

…見かけ高さH=600未満

ただし、43条に限り、見かけ高さH=1000以下かつ建築士の責任において危険性がないと判断した旨を記載のうえ押印又は自署したものと可とする

開発許可事務の手引き(各務原市宅地開発指導要領)より抜粋 市HP
各務原市都市計画課開発指導係 058-383-7245